



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200009

Arkivsak:20/160

## Østre Rosten 28, 30, 32 og 34 og gnr/bnr 323/1060 m.fl., (Trondheim Syd) detaljregulering

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.05.2022  
Dato for godkjenning av bystyret : 25.08.2022  
Dato for oppdatering etter bystyrets vedtak : 30.08.2022

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart (2 stk.) merket "Østre Rosten 28, 30, 32 og 34, og gnr/bnr 323/1060 m.fl." datert 15.06.2020, senest endret 13.05.2022

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge området for by- og knutepunktutvikling med sentrumsformål, grønnstruktur med bydelstorg/ -park, samt gate- og byrom med gode og sikre forbindelser for alle trafikanter. Utbyggingen skal bidra til å skape et attraktivt og fremtidsrettet område for folk i alle aldre og som skal fungere både som lokalsenter, regionsenter og kollektivknutepunkt.

Området reguleres til:

##### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 2):

- Sentrumsformål (BS)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Forretning/Kontor/Tjenesteyting (BKB)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2):

- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gatetun (SGT)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Sykkelanlegg (SS)
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (SVT)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- Kollektivholdeplass (SKH)
- Parkeringshus/-anlegg (SPH) (Plankart under grunnen)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3):

- Park (GP)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7):

- Bestemmelsesområde # Park på terreng (Utforming)
- Bestemmelsesområde # Gangbru (Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg)
- Bestemmelsesområde # Sykkeleक्सpressvei (Funksjons og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer)
- Bestemmelsesområde # Kulvert til p-kjeller

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER****§ 3.1 Kvalitet på utforming**

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, det skal være varig, tidløst, fleksibelt og funksjonelt, samtidig som det skal stimulere og engasjere rent visuelt. Utbyggingen skal til enhver tid møte fremtidens behov og utfordringer, med fokus på å bygge energieffektivt, miljøvennlig og universelt utformet.

**§ 3.2 Bygulvsprogram**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et veiledende bygulvskonsept for planområdet som viser planlagte lokaliseringer, programmering og størrelser på bakkeplanfunksjoner inklusiv aktive fasader og publikumsrettede funksjoner, med mål om tilrettelegging for byliv og et mangfold av brukergrupper. Programmet skal også inneholde retningslinjer for hvordan konseptet tenkes utviklet og forvaltet, der samspillet i nærmiljøet ivaretas. Bygulvsprogrammet skal godkjennes av Trondheim kommune.

**§ 3.3 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt. Innholdet i utomhusplanen skal bidra til økt biologisk mangfold og verdi i området. Utomhusplanen skal godkjennes av Trondheim kommune.

**§ 3.4 Overvannshåndtering**

Overvann skal søkes løst lokalt ved hjelp av (blå-)grønne tak, åpne overvannsløsninger til regnbed og kontrollerte oversvømmelsesareal og trygge flomveier. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflateavrenning og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Det skal sikres trygge flomveier og overflater skal i størst mulig grad være permeable. Overvannstiltak skal dimensjoneres for en økning av nedbør på 40%.

**§ 3.5 Miljø-/bærekraftsprogram**

Det skal utarbeides et eget miljø-/bærekraftsprogram for utforming av bebyggelsen. Bærekraftsprogrammet, inklusiv tilhørende måloppnåelse for utbyggingen, skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. I bærekraftsprogrammet skal bl.a. sirkulær økonomi og minimering av avfall, sosial bærekraft, klimatilpasning, energi, materialvalg, transport og

massehåndtering behandles. Programmet skal gi retningslinjer for helhetlige vurderinger slik at hvert bygg med utomhusareal opprettholder bærekraftsprofilen for området fra tidlig fase.

### § 3.6 Atkomst

Atkomst til parkeringskjeller skal være via inn-/og utkjøring i John Aaes veg (o\_SKV2) og inn-/og utkjøringer ved E6 rampen i vest (f\_SKV8 og 9). Atkomst til varemottak og renovasjonsterminal i nordvest skal være fra E6 rampen i vest (f\_SKV10). Adkomst til varemottak og ansattparkering i nordøst skal være fra f\_SKV3.

Gatetun, fortau og gang- og sykkelveger innenfor området skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og varelevering, og fri kjørebane med minste bredde skal være 3,0 meter inkl. skulder og nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss.

### § 3.7 Parkering

Det tillates ikke bilparkering på terreng. Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor området som anvist på plankart under grunnen. Parkeringsanlegget skal tilrettelegges for alle funksjonene i planområdet og 5% av plassene skal tilpasses funksjonshemmede. Det skal legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler. Sykkelparkering skal lokaliseres nært innganger og 50% av plassene skal være under tak.

Det tillates følgende parkeringsdekning for bil:

- Min 1,0 og maks 1,5 bilparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA forretning/tjenesteyting.
- Maks 0,5 bilparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA kontor.
- Maks 0,1 bilparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA kultur/mosjonslokaler.
- Min 0,5 bilparkeringsplasser per 70m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet for bolig.

Parkeringsdekning for sykkel skal minimum være:

- Min 2,0 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA forretning/tjenesteyting.
- Min 2,0 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA kontor.
- Min 0,4 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA kultur/ mosjonslokaler.
- Min 2,0 sykkelparkeringsplasser per 70m<sup>2</sup> BRA eller per boenhet for bolig.

### § 3.8 Nettstasjoner

Det skal etableres nettstasjon(er) for planområdet. Disse skal etableres integrert i bebyggelsen og med fri tilgang på en side. Nettstasjon(er) tillates ikke plassert under bakkenivå. Behov og plassering skal avklares med netteier før rammesøknad.

### § 3.9 Renovasjon

For boliger skal det, innenfor o\_BRE1, etableres et stasjonært avfallsug inklusiv terminalbygg og returpunkt. Plassering av nedkastpunkt for boliger skal bestemmes i rammesøknad. I tillegg skal det etableres et returpunkt for større papp-, glass og metallemballasje, samt et rom for farlig avfall. Returpunktet skal være felles for planområdet og størrelse og utforming skal avklares ifm. første rammesøknad. Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og innomhus. Nedkast til avfallsug til boliger skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger med midlertidig renovasjonsløsning. Midlertidig renovasjonsløsning skal være godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse gis. Før ferdigattest kan gis skal stasjonært avfallsug og returpunkt være etablert i henhold til godkjente planer.

### § 3.10 Støy og luftforurensning

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon om at anbefalte grenseverdier for støy og luftkvalitet oppnås for bolig inklusiv evt. nødvendige avbøtende tiltak.

#### Støy:

Retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer: det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For alle boenheter må minimum halvparten av antall oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, ha luftemulighet i fasade med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.
- Alle boenheter i rød støysone skal være gjennomgående.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 3 i T-1442:2016.
- Bygningsmessige tiltak kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.
- Ved søknad om igangsetting skal det fremlegges vurderinger av krav til lydisolasjon i fasader for å sikre at krav til innendørs støynivå oppfylles.

Det tillates ikke ensidige leiligheter ut mot bydelspark, f\_GP 1, grunnet mulig fremtidig støyproblematikk i forbindelse med aktivitet.

Boliger som grenser med vegg og /eller gulv mot andre sentrumsformål, må sikres byggteknisk mot rystelser og støy. Det skal legges frem dokumentasjon som viser at tekniske krav til støy ivaretas for boliger med vegg/gulv mot andre formål senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Støyskjermingstiltak skal etableres som vist på plankartet. Dette omfatter tett vegg under sykkelbrua, og sluseelementer mot Anne-Kath. Parows veg. Sluseelementene skal trappes ned i høyde østover. Innenfor hver park skal det etableres et amfi i 0-3 meters høyde for å skape stille soner og gi et samspill mellom parkene. Alle støyskjermingstiltak skal være delvis transparente (30%-50%) for sosial kontroll og materialbruken skal ha høy kvalitet.

#### Luft:

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlagt utbygging. Det skal legges vekt på at uteoppholdsarealer får skjermet plassering og at det sikres godt inn klima.

Følgende tiltak skal vurderes ved rammesøknad: Plassering av luftinntak, partikkelfilter på ventilasjonsanlegg, behov for solskjerming og evt. kjøling, tilgang til uteoppholdsareal og åpningsbare vinduer i fasade med tilfredsstillende luftkvalitet.

#### Anleggsperiode:

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2016. Varslingsrutiner angitt i kapittel 4.4 i T-1442/2016 for støyende arbeider må følges.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy, T-1442 (kapittel 4) og retningslinjene for luftkvalitet, T-1520 (kapittel 6).

### § 3.11 Universell utforming.

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp for utforming av utearealer og byggverk, og skal opparbeides iht. tekniske forskrifter. Det skal sikres universell tilgjengelighet i alle parkanlegg inklusiv naturlige ledelinjer og orienterbarhet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4.1 Fellesbestemmelser

#### § 4.1-1 Beregning av utnyttelsesgrad

Følgende arealer i planen skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden:

-parkering, boder og tekniske anlegg, samt sentrumsformål (BS5, se plankart under grunnen), som ligger under terreng /k+146.0.

-teoretiske plan for rom med større takhøyde enn 4,9m.

#### § 4.1-2 Høydeangivelser

Plankartet angir maksimum gesimshøyder (c1) og mønehøyder (c2) for saltakstopologi. Tekniske installasjoner, heiser og rekkverk for takterrasser i ny bebyggelse skal integreres i den arkitektoniske utformingen og innenfor de angitte maksimumshøyder.

#### § 4.1-3 Forretning

Det tillates inntil 18.500m<sup>2</sup> BRA ny forretning i feltene BS1-BS4. Til forretningsarealer regnes butikkarealer og biarealer (lager, personalrom) som naturlig henger sammen med disse, men ikke tekniske rom. Forretning skal lokaliseres slik at de aktiviserer bygulvet, ref. §3, Bygulvsprogram.

### § 4.2 Sentrumsformål – forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen (BS1, BS2, BS3, BS4 OG BS5).

#### § 4.2-1 Utnyttelsesgrad

- Felt BS1: det tillates bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=32.450m<sup>2</sup>

- Felt BS2: det tillates bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=16.200m<sup>2</sup>

- Felt BS3: det tillates bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=17.100m<sup>2</sup>

- Felt BS4: det tillates bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=12.350m<sup>2</sup>

-total utnyttelse for hele området skal ved ferdigstilling ikke være lavere enn %-BRA= 180%.

#### § 4.2-2 Arealformål

I alle delfelter tillates besøksintensiv virksomhet som forretninger, tjenesteyting med boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Boligbebyggelse tillates kun fra 2. etasje og oppover.

I tillegg tillates mindre verksteder for sykkel, sko og el- utstyr, og mindre industrivirksomheter som IT-virksomheter såfremt det er forenelig med boligformålet.

Det tillates bibliotek, kulturhus/aktivitetshus på minimum 1.500m<sup>2</sup> – maksimum 4.000m<sup>2</sup> BRA på felt BS4 og/eller BS5 (plankart under grunnen). Innhold og bruk av kulturhuset /aktivitetshus skal defineres i en samskappingsprosess med utbygger, kommune og aktuelle brukergrupper i nærområdet.

Det tillates ikke kommersiell kino- og teatervirksomhet.

Resultatet av prosessen skal dokumenteres ifm innsending av rammesøknad og godkjennes av kommunen.

#### § 4.2-3 Karréer og deres utforming

Feltene skal etableres som fire frittstående karréer med publikumsrettet aktivitet på bakkeplan og kontor eller bolig med tilhørende uteareal / gårdsrom over.

Karréene skal ha en arkitektonisk utforming som er gjennomgående ned til bakkeplan, uten baser på første etasjer.

Bygg skal ha tydelige saltak i retninger som skal variere innad i karréen og mellom de fire feltene som angitt på plankartet. Saltaksformene kan være delvis åpne for å tilrettelegge for takterrasser, takhager og andre fellesarealer, men hovedformen skal beholdes.

Bebyggelsen skal ha varige fasadematerialer som skal være fargesatt med varme og matte farger med lav kulørthet. Vinduer og åpninger skal plasseres og utformes slik at det dannes smyg, variasjon og dybde i de lengste fasadeflatene.

Balkonger, karnapper og svalganger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet. Det tillates at boligbalkonger kan krage ut over byggelinje og formålsgrensen med inntil 2,5 meter så lenge de ikke understøttes av søyler. Det tillates innglassede balkonger *kun* hvis de er inntrukket i fasadelivet.

#### § 4.2-4 Første etasjer

Ut mot veier, fortau, gatetun og park skal nye bygninger ha utadrettete funksjoner i førsteetasje, ref. §3, Bygulvsprogram. Alle nye første etasjer skal ha minimum 5,0 meter takhøyde, maksimalt 50 meter mellom hver inngang og vinduer på minimum 50% av bygningens fasade. I arealer på 1. etasje som benyttes til sykkelparkering er det tillatt med to plan innenfor minimum takhøyde. Planlagte øverste bilparkeringsetasje i vest (delvis under terreng) defineres også som første etasje og omfattes også av kravet om minimum 5,0 meter takhøyde.

Hovedinngangspartier til boligbebyggelsen skal være minimum 2,5 meter inntrukkede, overdekte arealer med sittemuligheter som skal være med å aktivisere tilstøtende byrom. Hjørnelokaler skal ha besøksintensiv virksomhet. Innenfor felt BS1 skal 1. etasje ut mot gatetun/park være inntrukket slik at det følger fasadelivet på henholdsvis BS2 og BS3.

Det tillates etablert en etasje med parkering i arealer på kote+146 i felt BS1, BS2 og BAA1, men ikke ut mot fortau, gatetun og eller park, ref. §3, Bygulvsprogram.

#### § 4.2-5 Boliger og boligenes uteoppholdsareal

Det tillates inntil 40.000m<sup>2</sup> BRA bolig over 1. etasje. Arealer tilhørende bolig lokalisert på bakkeplan kommer i tillegg til tillatt boligareal. Antall boliger etablert i planområdet skal utgjøre minimum 200 stk. og maksimum 500 stk.

Det tillates ikke boligformål mot E6 helt vest i planområdet. Ensidig leiligheter tillates kun mot sør og vest. Svalganger tillates kun inn mot gårdsrom på bebyggelsen som ligger sør og vest i kvartalene. Ved bruk av svalganger skal det etableres private soner mellom felles svalgang og boenhetenes egne yttervegg, så lenge man tilfredsstiller daglyskrav i leiligheter under.

Innenfor hvert felt skal det være en variasjon av boligstørrelser tilpasset forskjellige familiesituasjoner og boformer. Ettroms leiligheter kan utgjøre maks 10 % av samlet antall boenheter innenfor hvert felt i planområdet. Det skal være minst 30 % treromsleiligheter innenfor

hvert felt i planområdet. Boenheter med fire rom eller mer skal utgjøre minst 10 % av antall boenheter innenfor hvert felt i planområdet.

Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 30m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA, hvorav minimum 50% skal være fellesareal. Alle boenheter skal ha minimum 6,0m<sup>2</sup> privat uteplass, enten på svalgang, terrasse eller balkong. Det tillates at alt fellesareal etableres i gårdsrom (over terreng/ gateplan) og/eller på tak (innenfor saltaksformene). Alle uteareal skal være tilgjengelige med felles heis.

Gårdsrom skal ha sandlekeplasser med minimum 50 % grønne arealer og med jorddybder minimum 40cm. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter og multifunksjonelle løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk. Det skal etableres en åpning i bebyggelsen i hvert boliggårdsrom på minimum 8 meter ut mot tilstøtende gatetun/park som sikrer utsyn ut til omgivelsene.

På tak tillates etablert felles og private takterrasser, areal tilknyttet leiligheter og kontor i etasjen under, samt fellesfunksjoner i / innenfor åpninger i saltaksformene så fremt saltaksuttrykket ikke forringes. Det skal etableres minimum én større felles takterrasse på nord- og/eller østsiden av karréene der det er best solforhold.

### **§ 4.3 Kombinerte formål: Kontor/Forretning/tjenesteyting (BKB1 og BKB2)**

#### § 4.3-1 Utnyttelse

Det tillates bebyggelse med utnyttelse:

- Felt BKB1: det tillates bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=42.000m<sup>2</sup>
- Felt BKB2: det tillates bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=4.500m<sup>2</sup>

#### § 4.3-2 Arealformål

Eksisterende bygningsmasse tillates benyttet til kontor, forretning og tjenesteyting.

#### § 4.3-3 Utforming

På BKB1 tillates etablert en solcellepark på tak. På BKB2 skal det etableres (blå)-grønt tak.

På BKB1 tillates det at eksisterende takoppbygg og tekniske arealer, samt nye solcelleinstallasjoner, etableres i tillegg til angitt maksimum gesims.

Eksisterende varemottak mot Østre Rosten skal bygges inn og det skal etableres sykkelparkeringsplasser for besøkende tilgjengelig fra gatetun f\_SGT2.

#### § 4.3-4 Innganger

Det skal etableres kundeinnganger til handelssenteret fra alle fire sider av planområdet; i nord, øst, vest og fra bydelsparken i syd.

### **§ 4.4 Kombinerte formål: Gatetun (GT), Forretning (BF), bevertning (B), offentlig og privat tjenesteyting (BAA1 og BAA2)**

#### § 4.4-1 Utnyttelse

- Felt BAA1: det tillates bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=1.000m<sup>2</sup>
- Felt BAA2: det tillates bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=2.500m<sup>2</sup>

#### § 4.4-2 Arealformål

Det tillates forretning, bevertning og tjenesteyting med gatetun.

Gatetun skal ha en utforming lik, og/eller i slektskap, med gatetun f\_SGT3 og bydelsparken, Park, f\_GP1, og fremstå som en del av denne. Gatetun skal fremstå som blå-grønne, med høy grad av vegetasjon og åpen overvannshåndtering som attraktivt arkitektonisk element.

Innenfor felt BAA1 tillates det etablert en etasje med parkering på kote+146, men ikke ut mot fortau, gatetun og eller park, ref. §3, Bygulvsprogram.

#### § 4.5 Renovasjonsanlegg (Felt o\_BRE)

Det skal etableres et offentlig stasjonært avfallssuganlegg/renovasjons terminal. Terminalen skal ha felles adkomst med varemottak på felt BKB1 og BKB2 på f\_SKV\_10.

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### § 5.1 Kjøreveg

Kjøreveger som er offentlige er følgende:

Kjøreveg (SKV): o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV4, o\_SKV5, o\_SKV6 og oSKV7.

o\_SKV4 og o\_SKV5 (del av Østre Rosten) skal tilrettelegges med to kjørefelt hver retning. Trerekka midt i gata skal opprettholdes.

o\_SKV6 (del av Anne-Kath. Parows veg) skal tilrettelegges med kollektivterminal.

o\_SKV7 skal benyttes som påkjøringsrampe til E6. Det tillates etablert felles adkomster (f\_SKV8, 9 og 10) direkte av/på E6 rampen.

Kjøreveger som er felles for utbyggingsfeltene i planområdet er følgende:

Kjøreveg (SKV): f\_SKV3, f\_SKV8, f\_SKV9 og f\_SKV10.

Innenfor f\_SKV\_8 og 9 tillates felles adkomster til/fra parkeringsanlegg for alle utbyggingsfelt.

f\_SKV\_10 skal være felles adkomst til varemottak og renovasjonsanlegg for feltene BKB1-2, BAA 1-2, BS1,2 og 3 og o\_BRE\_1.

På f\_SKV3 skal det tilrettelegges for nødvendig manøvreringsareal for varemottak samt en gjenbruksstasjon på plassen for området, ref. § 3.9 Renovasjon.

#### § 5.2 Fortau

Alle fortau i planen skal være offentlige og minimum 2,0 meter. Der fortau møter gatetun skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

#### § 5.3 Gatetun

Felles gatetun skal ha materialer av god kvalitet, stimulere til variert bruk og opphold med blant annet benker, sykkelparkering, inngangssoner og uteservering. Der gatetun møter fortau skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

Gatetun f\_STG 1, 2 og 4 skal ha en felles utforming som langsgående «gatelommer» med felles materialitet på dekke og langsgående trerekker som hovedelement. Trærne skal være av samme



art og det skal sikres rom for trærnes røtter under bakken på minimum 1,20 meter i dybde og bredde.

Gatetun f\_SGT3 skal ha en felles utforming med gatetun på BAA1 og BAA2 samt bydelsparken, ref. § 6.1 Park, f\_GP1, og fremstå som en del av denne. Gatetun skal være blå-grønne, med høy grad av vegetasjon og åpen overvannshåndtering som attraktivt arkitektonisk element.

Det tillates uteservering og annen møblering fra tilstøtende arealer, men dette må tilrettelegges slik at det ikke kommer i konflikt med tilgjengelighet og gatetunets offentlige karakter. Plassering og omfang fastsettes i bygulvsprogram og utomhusplan.

#### **§ 5.4 Sykkelanlegg**

Sykkelveger skal etableres med bredde 3,0 meter. Det skal etableres kantsteinskant mot fortau. Der sykkelveg grenser til kjøreveg skal det etableres skulder på minimum 0,5 meter.

#### **§ 5.5 Annen veggrunn – grøntareal**

Områdene merket o\_SVG skal være offentlige. Det tillates murer, rekkverk og vegteknisk infrastruktur som belysning, skilt, VA-anlegg og lignende innenfor området. Annen veggrunn – grøntareal skal også arronderes, tilsås og beplantes med trær. Grøntarealet skal utformes med sikte på å avgrense trafikkområdene og synliggjøre arealsonene.

#### **§ 5.6 Kollektivholdeplass**

O\_SKH1 og 2 skal tilrettelegges som busslommer.

O\_SKH3 skal tilrettelegges som kollektivterminal iht. utforming utført av metrobussprosjektet. Innenfor området tillates det oppført venteareal med lehus, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivterminal. ‘

O\_SKH 4 skal tilrettelegges som busslomme eller bussgate med kantstopp.

#### **§ 5.7 Parkeringsanlegg**

Det tillates parkeringsanlegg som anvist på plankart (under grunnen). Parkeringsanlegget skal ha skiltede, brede og trafikksikre gangforbindelser til/fra vertikal kommunikasjon.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Park, f\_GP1 og o\_GP2**

I parker skal det brukes stedegne masser og beplantning som tilfører biologisk mangfold og ikke er allergifremkallende. Parker skal ha trær med nødvendig plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone.

#### **§ 6.2 Park, f\_GP1**

Parken skal fungere som en bydelspark for området. Parken skal opparbeides med variert vegetasjon og minimum 50% permeable, myke flater. Parken skal inneha gode forbindelseslinjer diagonalt, arealer til opphold, et større areal til lek (kvartalslekeplass) samt et større nedsenket basseng for oppsamling av regnvann. Parken skal ha en felles utforming med tilstøtende gatetun (f\_STG3 og 4 og f\_BAA1 og 2) slik at disse sammen fremstår med et helhetlig konsept.

#### **§ 6.3 Park, o\_GP2**

Parken skal opparbeides etter teknisk plan som skal godkjennes av Trondheim kommune før

igangsettingstillatelse gis. Området skal være offentlig og brukes som en aktivitetspark tilrettelagt for lek, opphold og aktiviteter som styrker og tilgjengeliggjør friluftsliv for alle aldersgrupper. Parken skal opparbeides med trær, variert og frodig vegetasjon og minimum 80% permeable, myke flater. Det skal anlegges nedsenket fortauskant for å sikre at driftsbil har tilgang og p-plass i parken.

Innhold og bruk i aktivitetsparken skal defineres i en samskappingsprosess med utbygger, kommune og aktuelle brukergrupper i nærområdet. Resultatet av prosessen skal dokumenteres ifm. innsending av rammesøknad og godkjennes av kommunen.

## **§ 7 BESTEMMELSESONOMRÅDE**

### **§ 7.1 Bru og andre konstruksjoner**

Felt "Bestemmelsesområde # Gangbru" skal brukes til gangbru.

Felt "Bestemmelsesområde # Sykkelekspressvei" skal brukes til sykkelekspressvei.

Felt "Bestemmelsesområde # Park på terreng" skal sikre park på terreng (utforming).

Felt "Bestemmelsesområde # Kulvert til p-kjeller

## **§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§ 8.1 Bygge- og anleggsfasen**

Sammen med søknad om igangsettingstillatelser skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser og massehåndtering. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442. Det skal sikres en nord-sydgående gangforbindelse mellom inngang til City Syd, kollektivterminal og Ivar Lykkes veg i alle faser av anleggsperioden. Det skal benyttes rutiner ved bygge- og anleggsarbeid som ikke medfører spredning av fremmedarten Hagelupin.

#### Fossilfrie bygge- og anleggsplasser:

Det skal tilstrebes at bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Dette innebærer at maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, bruker elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse om fossilfri bygge- og anleggsplass kan oppfylles.

### **§ 8.2 Tekniske planer for offentlige infrastruktur**

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anlegg skal tekniske planer for offentlige veger være godkjent av vegeier, og planer for vann, avløp, fordrøyning, beplantning, overvannshåndtering og avfall skal være godkjent av aktuelle myndighet i Trondheim kommune.

Forprosjekt for vann og avløp for hele feltet skal godkjennes av aktuelle myndighet i Trondheim kommune. Dette må gjennomføres senest før prosess med teknisk plangodkjenning for første delfelt.

### § 8.3 Forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten. Asfalt og annen veggrunn ved anlegget kan mellomlagres og gjenbrukes i anlegget.

### § 8.4 Geotekniske forhold

Sikkerhet for stabilitet av veggrunn for E6 både under utbygging og ferdig anlegg skal dokumenteres før det kan gis rammetillatelse for bygging av ny atkomst til parkeringskjeller i vest. Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### § 8.5 Midlertidig bruk

Mens området er under utvikling, skal det etableres midlertidige lokaler/områder for å skape møteplasser og lokal tilhørighet.

### § 8.6 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsfelt BS1, med tilhørende parkeringskjeller, skal være første byggetrinn i utviklingen.

## § 9 REKKEFØLGEKRAV

### § 9.1 Boliger

Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal det foreligge plan for opparbeidelse av fellesområdene. Planen skal inneholde et regnskap som viser forholdet mellom uterom på private og felles uteareal i gårdsrom og på tak for hvert felt. Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Før det gis brukstillatelse for bolig skal det være etablert støyskjermingstiltak som vist på plankartet. Dette omfatter tiltak som tett vegg under sykkelbrua med utvidelse østover langs Anne-Kath Parows veg, og amfi i hver park.

Terminal for avfallssug skal være etablert ved første brukstillatelse for bolig. Det kan være maks 50 boenheter på midlertidig løsning.

### § 9.2 Samferdselsanlegg

Før brukstillatelse for delfelt BS1 og tilhørende parkeringsanlegg (SPH1), skal kjøreveger, fortau, gatetun og gang- og sykkelveier i vest være ferdigstilt.

Før brukstillatelse for delfelt BS2, skal tilliggende fortau, gatetun, sykkelanlegg og kollektivholdeplass i vestre del av Østre Rosten være ferdigstilt.

Ny adkomst til parkeringsanlegg (SPH1) fra John Aaes veg kan tas i bruk når rundkjøring i John Aaes veg og Østre Rosten er ferdigstilt.

I forbindelse med utbygging av delfelt BAA2, BS2 og f\_SGT2 skal det foreligge en detaljert plan for å sikre en trygg og enkel gangatkomst planskilt over Østre Rosten. Plassering skal avklares med kommunen og tilknyttes offentlige gangsoner.

Trafikkapasiteten skal økes for nordgående retardasjonsrampe fra E6 mot rundkjøringen i Anne-Kath. Parows veg, slik at det ikke oppstår tilbakeblokkering på E6 som skaper trafikkfarlige situasjoner. Nødvendig økning av trafikkapasitet for nordgående retardasjonsrampe fra E6 må være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for delfelt BS1. Vegeier skal godkjenne tiltaket.

### § 9.3 Grønnstruktur

F\_GP1 (bydelspark) skal opparbeides når 50% av maksimum tillatt ny BRA innenfor planområdet er opparbeidet. Det skal opparbeides en midlertidig bydelspark før første byggetrinn, delfelt BS1, tas i bruk.

Hvis eksisterende bebyggelse på BKB 1 omreguleres, rives og/eller transformeres, skal Bydelsparken utvides med minimum 50% og det skal tilrettelegges for flere innganger fra nord for å bedre tilgjengeligheten til planområdet.

O\_GP2 (aktivitetspark) skal opparbeides når 75% av maksimum tillatt ny BRA innenfor planområdet er opparbeidet.

#### **Vedtak:**

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Østre Rosten 28, 30, 32 og 34 og gnr/bnr 323/1060 m. fl. som vist på to kart i målestokk 1:1000, merket Ghilardi + Hellsten Arkitekter AS, senest datert 13.5.2022, i bestemmelser senest datert 14.05.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 14.5.2022.

#### Tillegg § 4.2-2

Under § 4.2-2 Arealformål, legges bibliotek til slik at det tillates bibliotek og kulturhus/aktivitetshus.

Det vises til § 9.1 Boliger "Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis" § 9.1 endres slik at rekkefølgekravet for boliger skal ikke omfatte barnehagekapasitet, men kun skolekapasitet.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Signatur